



I полугодие 2024 г.

Торговая недвижимость

# Стрит-ритейл

Россия | Санкт-Петербург

## Основные итоги

### Индикаторы рынка

	2022	2023	П1 2024
Количество торговых помещений на центральных коридорах*, штук	843	848	873**
Уровень вакантности, %	6,2	4,8	4,9**

\*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки, делением или объединением помещений.  
\*\*В I кв. 2024 г. в сток была добавлена ул. Большая Морская.



Снижение уровня вакантности



Высокая активность арендаторов



Рост открытий fashion-ритейлеров



Дефицит качественных помещений

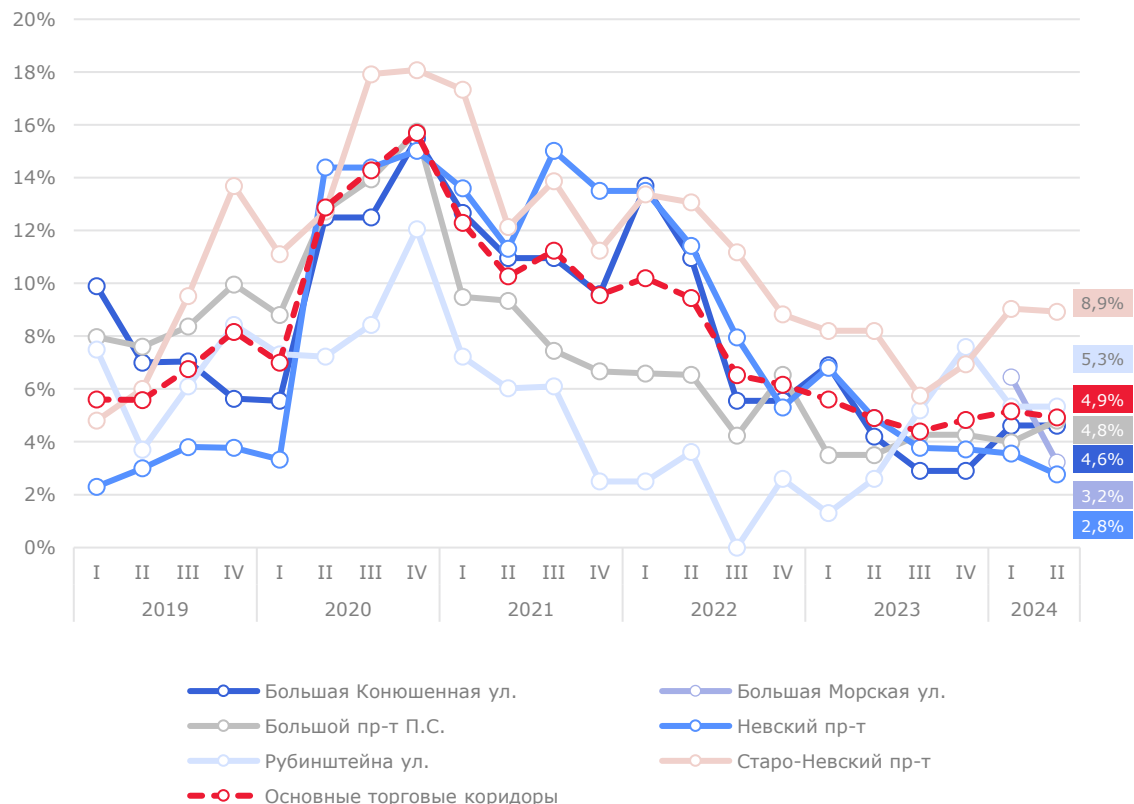


Ротация внутри одного сегмента



Рост числа новых брендов

### Динамика уровня вакантности на центральных торговых коридорах, Санкт-Петербург



## Спрос и коммерческие условия

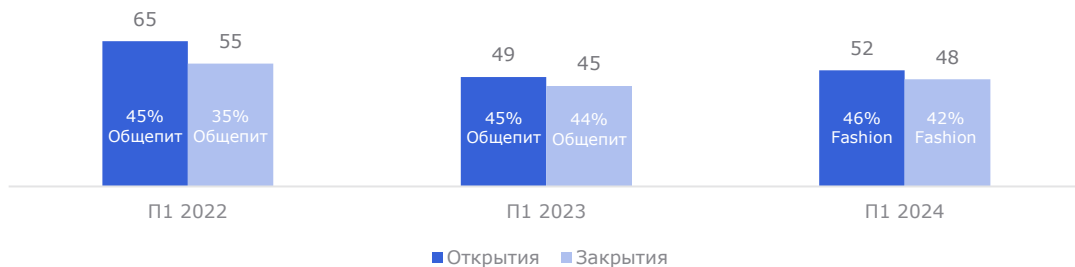
В I полугодии 2024 г. состоялось 52 новых открытия, 24 из которых — магазины сегмента fashion. За аналогичный период 2023 г. открытий было меньше — 49, и тогда лидерство принадлежало заведениям общественного питания. В текущем году наблюдается увеличение доли открытий fashion-операторов по сравнению с результатами прошлых лет. Данное смещение обусловлено уходом международных брендов и освобождением ниш для развития ритейлеров, расширения их ассортиментных матриц, а также предлагаемых услуг внутри торговых пространств. Новые магазины стремятся предоставить покупателям уникальный опыт. Например, SuperStep, открывшийся на Невском проспекте, разместил на территории своего магазина баскетбольную площадку, скейт-рампу и зону с игровой приставкой, привлекая покупателей и создавая оригинальную атмосферу шопинга.

Fashion-ритейлеры чаще открывались на Большом проспекте П.С. Во II квартале 2024 г. здесь заработали магазины российских брендов Scandale Maniere, Estego, Latrika, Mart Store и Volchikhina&Beliaeva.

За первые полгода 2024 г. на центральных торговых улицах города появилось семь новых имен. Среди них иностранные fashion-бренды Eleventy (Италия) и Ketroy (Турция), а российские — In Trend, macrocosm, Suborbia и Le Journal Intime. Также петербургский рынок пополнил «Дом фарфора» — магазин предметов декора интерьера.

В ближайшее время на центральных торговых коридорах откроется еще как минимум шесть заведений общественного питания, магазин одежды и обуви, а также магазин товаров для дома, который ранее не был представлен в Петербурге.

### Количество открытых и закрытых помещений на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга

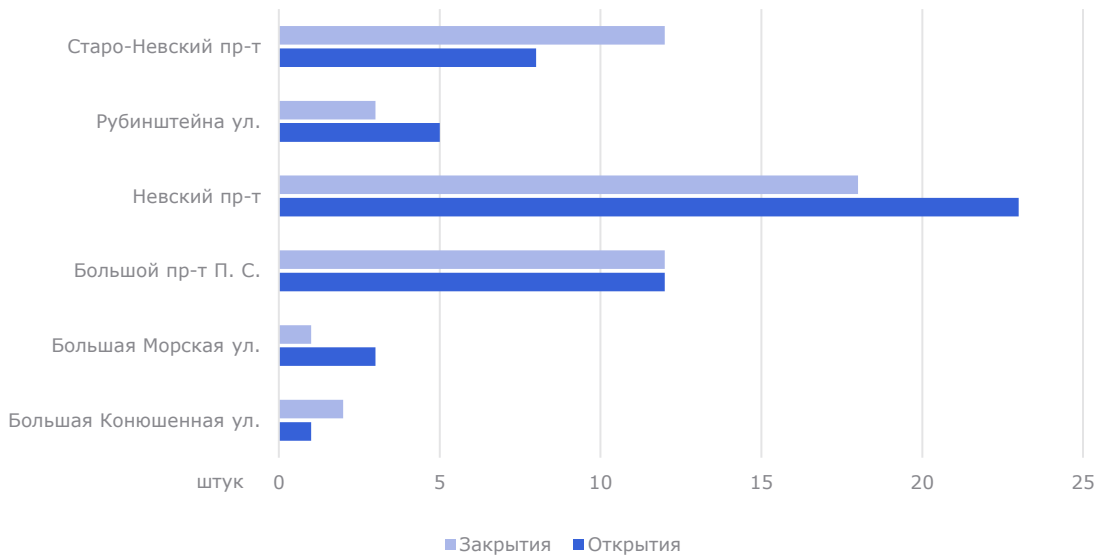


### Запланированные открытия на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга в 2024 г.

Основные торговые коридоры	Предыдущий арендатор	Профиль	Потенциальный арендатор	Профиль
Большая Конюшенная ул., 1	Светлана	Продукты питания и супермаркеты	Double Bubble Tea	Общественное питание
Большой пр-т П.С., 14	Пиросмани	Общественное питание	Евразия	Общественное питание
Невский пр-т, 27	7 Stories	Одежда и обувь	Griol	Одежда и обувь
Невский пр-т, 96	Пицца Н	Общественное питание	Люди любят	Общественное питание
Невский пр-т, 106	Lilkko	Канцелярия, товары для хобби	Met Tea	Общественное питание
Рубинштейна ул., 30	Неаполь	Общественное питание	Тамар	Общественное питание
Старо-Невский пр-т, 113	Bvlgari	Ювелирные изделия и часы	Anette	Товары для дома
Старо-Невский пр-т, 142	Азбука daily	Продукты питания и супермаркеты	Хлебник	Общественное питание

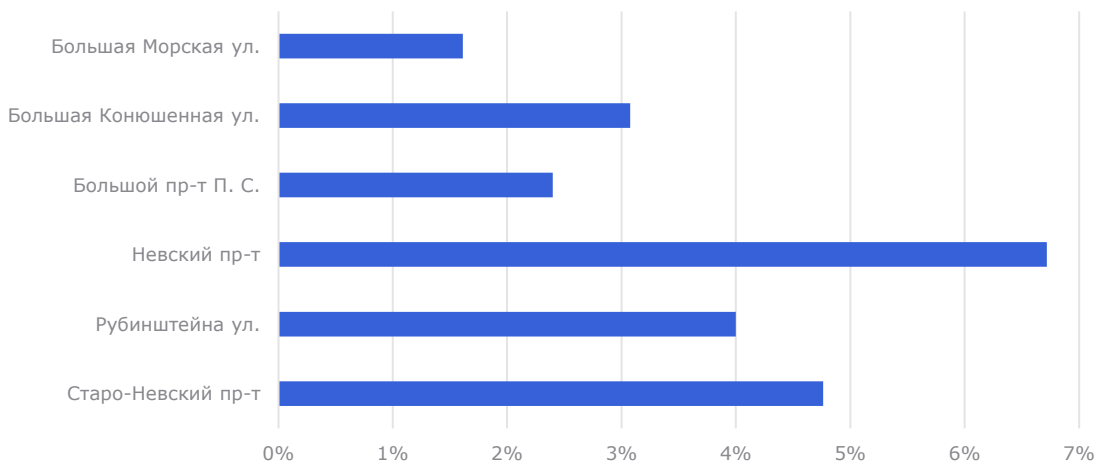
В период с января по июнь 2024 г. на Старо-Невском проспекте и Большой Конюшенной улице количество закрытий превысило количество открытий. Основной причиной является временной интервал, который возникает между завершением работы одного арендатора и началом деятельности следующего. Старо-Невский проспект в основном покидали fashion-ритейлеры, а Большую Конюшенную улицу — заведения общественного питания. Тем не менее на месте освобожденных помещений уже открылись или в ближайшее время откроются новые арендаторы. Вакантными остаются преимущественно те помещения, которые не удается сдать в аренду уже более 2,5 лет.

**Количество открытых и закрытых помещений на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I полугодие 2024 г.**



По итогам I полугодия 2024 г. уровень ротации составил всего 4,2%. Традиционно наиболее активно арендаторы сменяли друг друга на Невском проспекте, что связано со спецификой локации: большое количество мелких арендаторов, высокая конкуренция, а также значительные арендные ставки. В результате арендаторы вынуждены пересматривать свое местоположение, стремясь оптимизировать расходы и сохранить конкурентоспособность внутри своего сегмента.

**Уровень ротации\* на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I полугодие 2024 г.**



\*Ротация — это замена одного арендатора другим без простоя (без выхода помещения на открытый рынок).

## Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Санкт-Петербурга, I полугодие 2024 г.

Основные торговые коридоры	Наименование арендатора	Профиль арендатора
Большая Конюшенная ул., 12	Nikita Efremov	Одежда и обувь
Большая Морская ул., 28	Banka Home	Косметика и парфюмерия
Большой пр-т П. С., 57	Scandale Maniere	Нижнее белье, купальники
Большой пр-т П. С., 65	Gresso	Оптика
Невский пр-т, 11	Eleventy	Одежда и обувь
Невский пр-т, 23	Всесмарт	Электроника
Невский пр-т, 55	The Бык	Общественное питание
Невский пр-т, 59	SuperStep	Одежда и обувь
Невский пр-т, 65	Мидийное место	Общественное питание
Невский пр-т, 90–92	Газпромбанк	Отделение банка
Рубинштейна ул., 13	Open People	Общественное питание
Рубинштейна ул., 24	Министерство	Общественное питание
Старо-Невский пр-т, 150	Ketroy	Одежда и обувь
Старо-Невский пр-т, 153	Babochka	Одежда и обувь

Арендаторы продолжают выбирать наиболее ликвидные помещения с точки зрения расположения и проходимости. За I полугодие 2024 г. лидером по числу открытий стал Невский проспект — 23 открытия (44%). Второе место занял Большой проспект П.С. — 12 открытий (23%), а третье место — Старо-Невский проспект — восемь открытий (15%).

## Диапазон ставок аренды на вакантные помещения площадью 100–300 кв. м, руб./кв. м/мес. без НДС, I полугодие 2024 г.

Основные торговые коридоры	Средняя	Минимальная	Максимальная
Большой пр-т П. С.	2 775	2 220	3 330
Невский пр-т	нд	7 500	нд
Старо-Невский пр-т	5 430	3 620	8 820

Рост или снижение средних запрашиваемых ставок на коммерческие помещения центральных коридоров зависит от актуальных предложений на рынке, включая расположение объекта, его видимость и проходимость, размер и качество витрин, а также площадь и технические характеристики помещения.

На Большой Конюшенной, Большой Морской улицах и улице Рубинштейна на конец II квартала отсутствуют качественные арендные помещения рассматриваемой площади, расположенные не в цокольных или верхних этажах.



## Тенденции и прогнозы

### Дефицит качественных помещений

На центральных торговых коридорах города назрел дефицит качественных площадей. Новые открытия в основном происходят за счет ротации арендаторов. Более 50% из 43 свободных помещений можно отнести к неликвидным из-за формата и площади.

### Деление помещений

С конца 2023 г. сохраняется тенденция на деление помещений. Подобная практика выгодна для собственников торговых площадей, поскольку в случае съезда одного из арендаторов оставшаяся часть торговых площадей продолжит приносить доход, а также отвечает на запрос рынка на малые форматы магазинов. Так, во II квартале 2024 г. помещение «Азбука daily» по адресу Старо-Невский проспект, 142 было разделено на две части, и вскоре в одной из них откроется «Хлебник».

### Укрепление позиций fashion-ритейлеров

Ритейлеры усиливают свои позиции на центральных улицах Петербурга. С учетом текущих тенденций и спроса, можно ожидать увеличения числа новых магазинов, в том числе флагманских бутиков с широким ассортиментом дополнительных услуг.

### Рост числа открытий новых ресторанов

В I полугодии 2024 г. около половины всех новых открытий в сфере общественного питания пришлось на рестораны. Этот показатель превысил результаты предыдущих лет: в 2023 г. доля составила 41%, а в 2022 г. — всего 28%. Интерес арендаторов к ключевым торговым коридорам города сохранится, поскольку спрос на подобные заведения в центре города остается высоким благодаря туристам и местным жителям.

# Услуги Nikoliers



Офисная  
недвижимость



Складская  
недвижимость



Торговая  
недвижимость



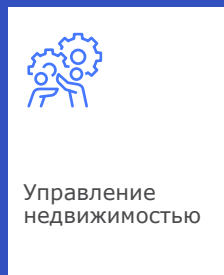
Жилая  
недвижимость



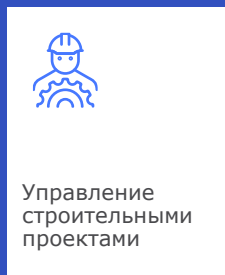
Гостиничная  
недвижимость



Земельные  
участки



Управление  
недвижимостью



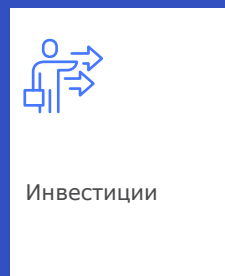
Управление  
строительными  
проектами



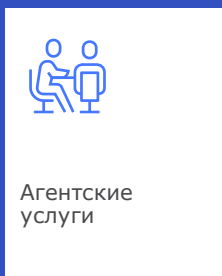
Стратегический  
консалтинг



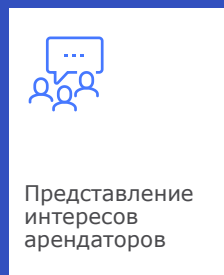
Оценка  
недвижимости  
и бизнеса



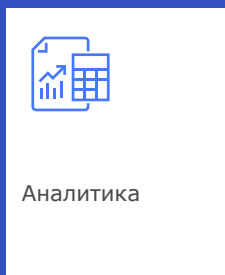
Инвестиции



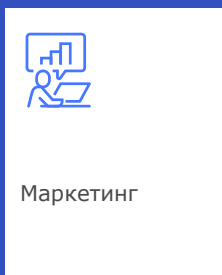
Агентские  
услуги



Представление  
интересов  
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

# Команда Nikoliers

**Николай Казанский** FRICS, CCIM  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru](mailto:nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru)

**Владимир Сергунин** к.э.н., PhD, MSF  
Партнер  
[vladimir.sergunin@nikoliers.ru](mailto:vladimir.sergunin@nikoliers.ru)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@nikoliers.ru](mailto:anna.nikandrova@nikoliers.ru)

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[igor.temnyshhev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshhev@nikoliers.ru)

**Дмитрий Романов**  
Партнер | Руководитель блока профессиональных  
услуг  
[dmitry.romanov@nikoliers.ru](mailto:dmitry.romanov@nikoliers.ru)

**Андрей Косарев**  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

**Екатерина Аридова**  
Управляющий директор  
[ekaterina.aridova@nikoliers.ru](mailto:ekaterina.aridova@nikoliers.ru)

**Ольга Бакулина** MCIM  
Руководитель блока поддержки бизнеса  
Департамент маркетинга, PR и аналитики  
[olga.bakulina@nikoliers.ru](mailto:olga.bakulina@nikoliers.ru)

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
Департамент складской и индустриальной  
недвижимости, земли  
[victor.afanassenko@nikoliers.ru](mailto:victor.afanassenko@nikoliers.ru)

**Кирилл Голышев**  
Региональный директор  
Департамент жилой недвижимости  
и девелопмента земли  
[kirill.golyshev@nikoliers.ru](mailto:kirill.golyshev@nikoliers.ru)

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
Департамент исследований  
[tatiana.divina@nikoliers.ru](mailto:tatiana.divina@nikoliers.ru)

**Денис Платов**  
Директор департамента рынков капитала  
[denis.platov@nikoliers.ru](mailto:denis.platov@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор департамента торговой недвижимости  
[irina.tsarkova@nikoliers.ru](mailto:irina.tsarkova@nikoliers.ru)

**Людмила Герлиц**  
Директор департамент исследований  
[ludmila.gerlits@nikoliers.ru](mailto:ludmila.gerlits@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
Департамент офисной недвижимости  
[victoriya.goryacheva@nikoliers.ru](mailto:victoriya.goryacheva@nikoliers.ru)

## Контакты

### Торговая недвижимость

**Анна Никандрова**  
Партнер  
+7 495 258 5151  
[Anna.Nikandrova@nikoliers.ru](mailto:Anna.Nikandrova@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
[Irina.Tsarkova@nikoliers.ru](mailto:Irina.Tsarkova@nikoliers.ru)

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Руководитель  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

**Анна Сабинина**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
[Anna.Sabinina@nikoliers.ru](mailto:Anna.Sabinina@nikoliers.ru)

### Исследования

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Tatiana.Divina@nikoliers.ru](mailto:Tatiana.Divina@nikoliers.ru)

**Юлия Быкова**  
Аналитик  
+7 812 718 3618  
[Julia.Bykova@nikoliers.ru](mailto:Julia.Bykova@nikoliers.ru)

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург  
Волынский пер., д. За  
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)